



Sitzungsvorlage
610/554/2019

| | | | |
|---|--------------------------------|----------------|-------------------|
| Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 25.03.2019 | Aktenzeichen: 61_32/610-St5 | | |
| An: | Datum der Beratung | Zuständigkeit | Abstimmungsergeb. |
| Stadtvorstand | 01.04.2019 | Vorberatung N | |
| Ortsbeirat Nußdorf | 10.04.2019 | Vorberatung Ö | |
| Bauausschuss | 16.04.2019 | Vorberatung Ö | |
| Hauptausschuss | 07.05.2019 | Vorberatung Ö | |
| Stadtrat | 21.05.2019 | Entscheidung Ö | |

Betreff:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen vom Juli 2015, September 2015 und Oktober 2018 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopsen (Anlage 5 und 6) sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwurfsfassungen vom Juli 2015, September 2015 und Oktober 2018 entsprechend den in den Synopsen niedergelegten Abwägungsvorschlägen der Verwaltung abgewogen. Die Synopsen (Anlage 7 und 8) sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Satzungsfassung vom März 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Begründung:

1. Planungsanlass, Planungsziele und Vorhabenbeschreibung:

Am 18.05.2015 stellte das im Plangebiet ansässige Unternehmen (im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt) einen Antrag auf Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“. Mit dem seit Dezember 2013 rechtskräftigen Bebauungsplans C 17A konnte nur eine mittelfristige Erweiterungsoption geschaffen werden. Für eine langfristige wirtschaftliche Sicherung des Standorts ist die Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsflächengröße erforderlich. Standortalternativen wurden geprüft, jedoch ist der vorhandene Standort die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geeignetste Lösung.

Folgende Maßnahmen sollen mit der Planung realisiert werden:

- Vergrößerung der an dem Standort „Lotschstraße“ maximal möglichen Verkaufsfläche für das nicht zentrenrelevante Sortiment „Möbel“. Laut SGD Süd

sind 23.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Hiervon stehen max. 1.100 m² für die innenstadtrelevanten Sortimente Hausrat, Haushaltsartikel sowie Elektronik und Beleuchtung zur Verfügung. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente bleibt, wie bereits im C17A festgesetzt, unverändert auf maximal 1.100 m² begrenzt.

- Architektonische Veränderungen: Teilabriss und Neubau, Verlegung des Eingangs an die Nordostecke, teilweise Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 17,50 m, Herstellung eines Dachgartens auf dem nordwestlichen Flachdach für Mitarbeiter und Kunden.
- Der nord-östliche Gebäudebereich ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, um die Niederschlagswasserrückhaltung zu verbessern und einen Beitrag zur Minderung von Überwärmungseffekten zu leisten.
- Vergrößerung der gastronomischen Nutzung von derzeit rd. 75 m² Gastraumfläche auf max. 500 m² Gastraumfläche.
- Verlagerung eines Teils der Unternehmensverwaltung aus dem Haupthaus Lotschstraße 7 – 9 an den Standort Lotschstraße 4a und 6.

Für die Schaffung von Bauplanungsrecht der vorgenannten Maßnahmen muss der bestehende Bebauungsplan C 17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ geändert werden.

Die Planungsziele der Stadt Landau sind insbesondere die Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive des Wohn- und Einrichtungshauses Ehrmann im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2018 sowie die Berücksichtigung der Belange der Nachbarn. Ferner trägt die Vorhabenplanung zu einer städtebaulich geordneten und verdichteten Ausnutzung vorhandener Grundstücks- und Erschließungsflächen bei, ohne stadtklimatische Aspekte bei der Planung zu vernachlässigen. Deshalb hat der Stadtrat am 21.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans C17 C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ beschlossen.

Die Erschließung ist über die Herrenbergstraße und die Lotschstraße bereits derzeit gesichert. Der Stellplatzbedarf wird auf den im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen angrenzenden Grundstücken Nr. 3653/3, Nr. 3653/11, 3653/14, Nr. 3653/18 und Nr. 3654/32 nachgewiesen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs:

Das Planerfordernis umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan C 17A festgesetzten Sondergebiete SO-2 (Küchen-/ Bäderhaus) und SO-3 (Haupthaus) sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Daher umfasst der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich den seit Dezember 2013 rechtskräftigen Bebauungsplan C17A „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ mit den Flurstücken 3653/6, 3654/27 und 3653/2 sowie teilweise 3654/30 und 3654/31 der Gemarkung Landau-Nußdorf.

Hinsichtlich der Rechtswirkung ist zwischen dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (alle bebaubaren Grundstücke, diese befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers) und den nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen (Verkehrsflächen, diese befinden sich im Eigentum der Stadt Landau) zu unterscheiden:

- Für den Bereich der Bauvorhaben entfalten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtswirkung.
- Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen entfalten ausschließlich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ Rechtswirkung.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan C 17C „Wohn- und Einrichtungshaus Ehrmann“ wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung handelt und die Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, wurde das beschleunigte Verfahren mit den zulässigen Verfahrenserleichterungen (Verzicht auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und einem Monitoring) nach § 13a BauGB angewandt.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung war eine Vorprüfung in Hinblick auf mögliche negative Umweltauswirkungen erforderlich. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen entstehen sowie dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Der „Flächennutzungsplan 2010“ und der Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen „Flächennutzungsplan 2030“ stellen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Deshalb bedarf es keiner Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

4. Fachgutachten:

Es wurden Fachgutachten zu folgenden Belangen erstellt und berücksichtigt:

- Einzelhandelsverträglichkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO: Im Dezember 2011 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) für eine angestrebte Verkaufsfläche von maximal 23.200 m² ein Gutachten erstellt, in dem nachgewiesen wurde, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen auf die Stadt Landau und die umliegenden Gemeinden erzeugt werden. Seit August 2018 liegt die Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes vor. Hierin wurden nicht die v. g. Verkaufsfläche oder die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche gemäß B-Plan C17a (17.500 m²) berücksichtigt, sondern die vorhandene Verkaufsfläche i. H. v. 13.100 m². Gutachterlich handelt es sich somit um eine Erhöhung der Verkaufsfläche für das Sortiment Möbel/ Bad/ Küche um rund 5.700 m². Diese Erhöhung der Verkaufsfläche wurde im November 2018 nochmals geprüft; im Ergebnis bestätigt sich die Verträglichkeit mit den Entwicklungszielen und dem Steuerungsgrundsatz 3 des Einzelhandelskonzeptes 2018 sowie den sonstigen regionalplanerischen Vorgaben.
- Gastronomienutzung: Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes C17 vom 22.09.2015 zur Steuerung von Anzahl und Umfang gastronomischer Nutzungen wurde vom Büro Junker + Kruse am 26.04.2018 eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt. Demnach ist die gastronomische Nutzung unter Rahmenbedingungen (Zugang nur über das Einrichtungshaus, begrenzte und reglementierte Öffnungszeiten, begrenzte Nutzfläche) innenstadtverträglich.
- Immissionsschutz: Aufgrund der Gemengelage wurde für den Bebauungsplan C 17 im Jahr 2003 ein Lärmkonzept erarbeitet und entsprechend festgesetzt. Mit den hier geplanten Maßnahmen verändern sich die Rahmenbedingungen nicht erheblich, so dass für den Bebauungsplan kein neues Lärmgutachten erforderlich

ist. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen.

- Artenschutz: Aufgrund der Überplanung überwiegend bebauter bzw. versiegelter Flächen und der Beibehaltung der unbebauten Bereiche (z.B. 3m Grünstreifen/ Baumbestand entlang der südlichen Grenze des SO 3) wurde keine natur- und artenschutzfachliche Bestandserhebung durchgeführt. Das Umweltamt hat bestätigt, dass diese nicht erforderlich ist.

5. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen (Anlagen 5 und 6):

Während der Beteiligungen der Öffentlichkeit im August 2015, November/ Dezember 2015 und Januar/ Februar 2019 gingen insgesamt vier Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themen ein (im Detail: siehe Synopsen):

- **Einsehbarkeit privater Gärten von der Dachterrasse**
Verwaltungsempfehlung: Die Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke „Am Gutleuthaus“ ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „C17 A“ zulässig. Ein Anspruch auf Uneinsehbarkeit von Grundstücken besteht nicht. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Dachgartengestaltung so zu erfolgen hat, dass weder Mitarbeiter noch Kunden bis an die südliche Brüstung gehen können. Zum südlichen Dachrand ist mit öffentlich zugänglichen Dachterrassenflächen ein Abstand von 6,50 m einzuhalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies zeichnerisch dargestellt. Gemäß Anlage 1, Schnitt A auf Seite 9 ist ersichtlich, dass optisch eine Einsehbarkeit ausgeschlossen ist.
- **Lärmimmissionen aufgrund von Lüftungsanlagen und der Nutzung der Dachterrasse**
Verwaltungsempfehlung: Die Lüftungsanlagen und vergleichbare technische Dachaufbauten werden gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Dach zentral platziert, sind seitlich eingehaust und dürfen maximal 2,0 m Höhe erreichen. Dies ist in Anlage 1, Seite 5 ersichtlich und im Durchführungsvertrag geregelt. Ergänzend sind die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sowie die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.
Die Immissionen der Dachterrassennutzung sind durch die bauliche Nutzungseinschränkung nach Süden, die zeitliche Beschränkung (Kundennutzung nur während der Ladenöffnungszeiten des Wohn- und Einrichtungshauses zuzüglich jeweils einer halben Stunde vor und nach Ladenöffnung) sowie die sonstigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften ausreichend reglementiert.
- **Gebäudehöhe und „erdrückende Wirkung“ des Vorhabens gegenüber der südlichen Wohnbebauung**
Verwaltungsempfehlung: Eine erdrückende Wirkung entsteht nicht, da diverse Aspekte dem entgegenstehen. U.a. ist der Abstand zur rückwärtigen Gebäudefassade des Einwenders mit 37 m hinsichtlich der gemäß LBauO erforderlichen Abstandsflächen mehr als ausreichend. Hinsichtlich der Abstandsflächen des Treppenhauses nach Westen hat der Nachbareigentümer durch Unterschriften auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan seine Zustimmung erteilt. Des Weiteren ist eine „abgestufte“ Höhenentwicklung geplant: Von 17,5 m im Norden, über einen 15,6 m hohen Bereich zur südlichen Wohnbebauung, dem 15,5 m hohen Treppenturm zur südlichen Wohnbebauung – entsprechend dem vorhandenen B-Plan C17 A –, einem 13,5 m hohen Bereich zur südlichen Wohnbebauung, bis zu den bestehenden Gebäudeteilen mit 8,8 m bzw. 7,2 m Höhe im Abschnitt Am Gutleuthaus 25-31. Ferner wurden die Grundrissorientierung im Gebäude des Einwenders, der massive Gehölzbestand im Süden des Vorhabens, die festgesetzte Fassadenbegrünung an der Südfassade des

Vorhabens und eine Verschattungssimulation zugunsten der Vorhabenplanung berücksichtigt.

- Unzureichende Prüfung von Standortalternativen (Vorschlag: Überbauung der Stellplätze westlich des SO 2 (Küchen-/ Bäderhaus))
Verwaltungsempfehlung: Die Standortalternative in Form einer aufgeständerten Überbauung der Stellplatzanlage entspricht aus Sicht des Vorhabenträgers weder den Markterfordernissen, noch den Kundenwünschen.
- Fenster zur Südseite
Verwaltungsempfehlung: Die Verwaltung konnte erreichen, dass auf das ursprünglich geplante 5 x 5 m große „Stadtfenster“ nach Süden verzichtet wird. Die vorhandenen wie auch geplanten Büroräume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoß benötigen aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen Tageslicht. Im Übrigen sind die Fensterbänder durch den Bebauungsplan C17 A zulässig.
- Begrünung der vollständigen südlichen Gebädefassade
Verwaltungsempfehlung: Nur die westliche Hälfte der südlichen Gebädefassade ist durch entsprechende Festsetzungen zu begrünen, da es sich hier um den Umbaubereich handelt.

Aufgrund der Stellungnahmen, die während der erneuten Beteiligung eingingen, ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

6. Ergebnis der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 7 und 8)

Während der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange im August 2015, Oktober bis Dezember 2015 sowie Januar/ Februar 2019 gingen insgesamt 31 abwägungserhebliche Stellungnahmen zu folgenden Themen ein. Diese wurde in den Planunterlagen berücksichtigt (im Detail: siehe Synopsen):

- Hinweis zur Vorgehensweise von Bodendenkmälern, archäologischen Funden und Radon ist unvollständig
Verwaltungsempfehlung: Korrektur des Hinweises.
- Befestigung von Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen
Verwaltungsempfehlung: Ergänzung eines Hinweises.
- Barrierefreie Gebäudegestaltung
Verwaltungsempfehlung: Ergänzung eines Hinweises.
- Widerspruch zw. Planzeichnung (15,7m) und textlicher Festsetzung 2.3.3 (16,7m) hinsichtlich der max. zulässigen Gebäudehöhe
Verwaltungsempfehlung: Korrektur der textlichen Festsetzung auf max. 15,7m.
- Telekommunikationslinien der Telekom, Richtfunkstrecke der Pfalzwerke Netz AG und Richtfunkstrecke der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH, Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH
Verwaltungsempfehlung: Ergänzungen der Hinweise.
- Bergrechtliche Bewilligungsfelder „Landau-West I“ (Kohlenwasserstoffe) und „Landau“ (Erdwärme)
Verwaltungsempfehlung: Ergänzung der Hinweise.
- Forderungen des EWL und der Unteren Naturschutzbehörde zu Dachbegrünung aufgrund Klimaanpassung und Starkregenvorsorge
Verwaltungsempfehlung: Ergänzung des Durchführungsvertrags, dass der östliche Teilbereich des Stammhauses (Lotschstraße 7) im SO 3 extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten ist. In Verbindung mit dem ohnehin geplanten Dachgarten für Mitarbeiter und Kunden werden so rund 50% der Dachflächen innerhalb des SO 3 begrünt; siehe Anlage 1, Seite 3. Zusätzlich werden die

Hinweise entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Stellungnahmen, die während der erneuten Beteiligung eingingen, ist keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich.

7. Informationen zum Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließen. Dem Durchführungsvertrag muss vor Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt werden. Diese Zustimmung soll am 16.04.2019 durch den Bauausschuss erfolgen. Erst danach und bei Vorliegen des unterzeichneten Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst werden.

Gegenstand des Vertrages sind insbesondere die Kostenübernahmeverpflichtung des Vorhabenträgers, Umsetzungsfristen für das Vorhaben sowie folgende festsetzungsergänzende Regelungen bzw. Verpflichtungen:

- Die Öffnungszeiten der Gastronomienutzung für Kunden entsprechen maximal den Ladenöffnungszeiten des Wohn- und Einrichtungshauses zuzüglich jeweils einer halben Stunde vor und nach Ladenöffnung des Wohn- und Einrichtungshauses.
- Der Vorhabenträger ist berechtigt, bis zur Realisierung des Bauvorhabens geringfügige Änderungen an dem Bauvorhaben vorzunehmen. Der Vorhabenträger wird die Stadt im Vorfeld solcher geringfügiger Änderungen über diese Änderungen in Kenntnis setzen.

Weiteres Vorgehen

Nachdem die o.g. Beschlüsse gefasst worden sind, werden die Planunterlagen durch den Oberbürgermeister ausgefertigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Planzeichnung

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Begründung

Anlage 5: Synopse-frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 6: Synopse-Offenlage und erneute Offenlage

Anlage 7: Synopse-frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anlage 8: Synopse-Beteiligung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

